

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

Fakulta stavební

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Brno, 2018

Dominika Pilátová



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

**ŘÍZENÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ NA VYBRANÉM
STAVEBNÍM OBJEKTU**

MANAGEMENT OF CASH FLOWS ON SELECTED CONSTRUCTION OBJECT

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

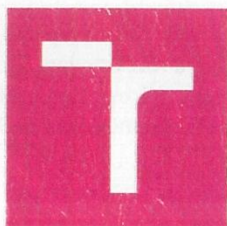
Dominika Pilátová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. EVA VÍTKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2018



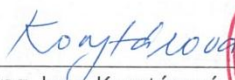
VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Dominika Pilátová
Název	Řízení peněžních toků na vybraném stavebním objektu
Vedoucí práce	Ing. Eva Vítková, Ph.D.
Datum zadání	30. 11. 2017
Datum odevzdání	25. 5. 2018

V Brně dne 30. 11. 2017


doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu




prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

1. VALACH, J a kol.; Finanční řízení podniku, Ekopress, 1999, ISBN 80-86119-21-1
2. DLUHOŠOVÁ, D.; Finanční řízení a rozhodování, Ekopress, 2010, ISBN 978-80-86929-68-2
3. SEDLÁČEK, J.; Cash Flow, Computer Press, 2003, ISBN 80-7226-875-9
4. HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M.; Finance, VUT FAST, 2005, studijní opory

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Zadání:

1. Charakteristika stavebního objektu
2. Definování peněžních toků
3. Identifikování provozních nákladů
4. Stanovení ceny obvyklé za pronájem nebytových prostor
5. Případová studie

Cílem práce je stanovit rentabilní nájemné (příjem) pro pronájem vybraného obchodního prostoru při respektování konkurenčního prostředí.

Výstupem práce je nastavení řízení peněžních toků na vybraném stavebním objektu.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



Ing. Eva Vítková, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce



ABSTRAKT

Tématem bakalářské práce je řízení peněžních toků na vybraném stavebním objektu. Bakalářská práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou vysvětleny pojmy stavební objekt, podnikové finance, provozní náklady. Praktická část se zabývá stanovení výše nájemného daného objektu při respektování konkurenčního prostředí.

KLÍČOVÁ SLOVA

Nemovitost, peněžní toky, konkurenční prostředí

ABSTRACT

The topic of the bachelor thesis is the management of cash flows on a selected building. The bachelor thesis is divided into the theoretical and practical part. The theoretical part explains the terms building structure, corporate finance, operating costs. The practical part deals with determining the rent of the given building while respecting the competitive environment.

KEYWORDS

Property, cash flows, competitive environment

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

Dominika Pilátová *Řízení peněžních toků na vybraném stavebním objektu*. Brno, 2018. 52 s., Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 25.5.2018

.....

podpis autora
Dominika Pilátová

Poděkování

Děkuji vedoucí práce paní Ing. Evě Vítkové, Ph.D., za odborné vedení, rady a čas věnovaný při zpracování mé bakalářské práce. Dále bych ráda poděkovala panu Richardu Salibovi, MBA za jeho ochotu, poskytnuté informace a přístup na nemovitost.

Obsah

1	Úvod.....	11
2	Cíl práce	12
3	Definování stavebního objektu	13
4	Podnikové finance.....	15
4.1	Aktiva	15
4.2	Pasiva.....	15
4.3	Věcné finanční toky.....	17
4.3.1	Vnitřní tok kapitálu	17
4.3.2	Vnější tok kapitálu	17
4.3.3	Vznik výkazu CASH FLOW	19
4.3.4	Základ výkazu CASH FLOW	19
4.3.5	Metody vykazování CASH FLOW	20
5	Identifikování provozních nákladů	22
5.1	Účtová skupina 50 – Spotřebované nákupy	22
5.2	Účtová skupina 51 – Služby	22
5.3	Účtová skupina 52 – Osobní náklady	22
5.4	Účtová skupina 53 – Daně a poplatky	23
5.5	Účtová skupina 54 – Jiné provozní náklady	23
6	Stanovení obvyklé ceny při pronájmu nemovitostí.....	24
6.1	Oceňování staveb.....	24
6.2	Názvosloví.....	24
6.3	Běžná cena.....	28
7	Případová studie	29
7.1	Popis objektu	29
7.2	Základní informace.....	33
7.3	Stanovení nákladů souvisejících s provozem objektu	35
7.3.1	Analýza výše nájemného konkurenčního prostředí	36
7.3.2	Stanovení výše nájemného vybraného objektu	40
7.4	Nastavení peněžních toků v rámci nájemného u vybraného objektu	41
7.5	Nastavení peněžních toků měsíčních z pohledu příjmů	44
7.6	Nastavení peněžních toků měsíčních z pohledu výdajů	48

7.7	Nastavení měsíčních peněžních toků.....	48
8	Závěr	49
9	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	50
10	SEZNAM ZKRATEK.....	51
11	SEZNAM TABULEK.....	52
12	SEZNAM OBRÁZKŮ	53

1 Úvod

Tématem této bakalářské práce je řízení peněžních toků na vybraném stavebním objektu. Peněžní toky představují jeden z nejdůležitějších faktorů při řízení nemovitosti jako takové a pro jeho fungování. Stanovení výše nájemného pronájmu může ovlivnit finanční situaci celé nemovitosti. Zde se projevují faktory, které majitel musí respektovat. Jeden z nejdůležitějších je konkurenční prostředí. Majitel se musí pohybovat v rámci reálných cen a zároveň nastavit cenu pronájmu tak, aby byly pokryty všechny jeho náklady a zisk se pohyboval v kladných hodnotách.

Bakalářská práce se skládá ze dvou hlavních částí, první je část praktická a následuje část teoretická. Teoretická část obsahuje 4 kapitoly. V první kapitole je definován stavební objekt. V další kapitole jsou popsány jednotlivé podnikové finance. Zde jsou vysvětleny pojmy aktiva, pasiva, peněžní toky, CASH FLOW jeho vznik, výkaz a metody používání. Následuje kapitola provozní náklady, které jsou rozděleny do pěti účtových skupin spotřebované nákupy, služby, osobní náklady, daně a poplatky, jiné provozní náklady. V následující kapitole je vysvětleno stanovení obvyklé ceny při pronájmu nemovitostí a jejich názvosloví, které je důležité pro oceňování, kde je nutné rozlišovat pojmy jako je cena a hodnota. Praktická část je věnována případové studii.

Praktická část je zaměřena na stanovení výše nájemného v Paláci Padowtzi při respektování konkurenčního prostředí. Byly zde identifikovány provozní náklady a poté provedena analýza konkurenčního prostředí v oblasti Brna. Po analýze cen nájmu konkurenčních prostor bylo stanoveno nájemné v Paláci Padowtzi a definování zisku. Na závěr proběhlo nastavení peněžních toků v rámci nájemného a nastavení peněžních toků v rámci provozních nákladů.

2 Cíl práce

Primárním cílem práce je stanovit rentabilní nájemné (příjem) pro pronájem vybraného obchodního prostoru při respektování konkurenčního prostředí.

Cíl práce je stanoven jednotlivými kroky:

- Stanovení nákladů souvisejících s provozem objektu
- Nastavení peněžních toků v rámci nájemného
- Nastavení peněžních toků v rámci provozních nákladů

3 Definování stavebního objektu

Na stavebním trhu dochází mezi jednotlivými subjekty (odběrateli a dodavateli) dochází ke směně zboží. To za účelem získání stavebního díla (objektu) nebo upraveného stávajícího díla, a to za určitou cenu. Na stavebním trhu se obchoduje s různými druhy zboží např.: [1 str. 43]

- Stavební materiály, hmoty, polotovary
- Stavební a montážní práce
- Stavební konstrukce
- Stavební objekty, u nichž se podle novosti používají tyto pojmy:
 - Novostavba objektu – je nově budovaný stavební objekt, má charakter dlouhodobého hmotného majetku, tvoří ucelenou nebo alespoň technicky samostatnou část stavby
 - Rekonstrukce objektu – stavební úpravy, které zachovává vnější půdorysné a výškové ohraničení objektu provádějící zásah do stavebních konstrukcí, následkem jsou změny technických parametrů, popř. i účel stavebního díla
 - Modernizace objektu – provádějí se stavební úpravy, při kterých se nahrazují stávající části objektu modernějšími tak, abychom dosáhli odstranění následků opotřebování a zastarání, zvyšuje se vybavenost a použitelnost stavebního objektu
 - Rozšíření – myslíme tím přístavbu či nástavbu, popř. současně přístavba a nástavby
 - Oprava – odstranění opotřebovaných nebo poškozených částí stavebního objektu, účelem je uvedení těchto oblastí do provozuschopného stavu obnovením provozní kvality, užitkovosti a bezpečnosti při uplatnění nových technologií a materiálů
 - Dopravní výkony a práce strojů
 - Projektové práce a inženýrská činnost
 - Konzultační, poradenské a jiné služby [1 str. 43,44]

Stavební objekt

Každé stavební dílo je unikátní. Vzniká v neopakovatelných podmínkách, dotýká se širokého množství lidí, a to z hlediska průběhu výstavby, účelnosti díla, využitelnosti pro občany, životního prostředí, nebo nezanedbatelného architektonického a estetického pohledu. Činnost ve stavební výrobě velmi závisí na původních podmínkách. Výrobní zařízení se přemísťuje za výrobkem – **stavebním objektem**. Pro stavby je využíváno skoro všech oborů hospodářství a tím ovlivňují kvalitu stavebního díla. Prosperita stavebnictví je ukazatelem prosperity celé ekonomiky. Při klesání výkonu ekonomiky je právě toto odvětví, které jde jako první do útlumu. A naopak nám signalizuje oživení

ekonomiky, kdy se zvyšuje poptávka po stavebních pracích. Toto odvětví je specifické v tom, že vyžaduje vlastní způsob tvorby cen. [1 str. 44]

Stavební objekt

Z konstrukčního hlediska je to prostorově ucelená nebo technicky samostatná část stavby, která plní vymezenou účelovou funkci.

Z hlediska majetkového je hmotný investiční majetek – nemovitost. [1 str. 43,45]

4 Podnikové finance

Celkový vznik podniku, jeho fungování, cyklus nákupů a prodeje a jeho zánik je v ekonomickém prostředí doprovázen pohybem peněžních toků. Základním zdrojem, který umožňuje tok podniku, je kapitál. Konkrétním složením prostředků můžeme označit jeho majetek a původ jeho vzniku jako tzv. jeho finanční krytí jako kapitál. To co podnik vlastní, nám tedy vyjadřuje jeho majetek. Kapitál můžeme označit jako vlastnictví. Velká část podnikového kapitálu má zastoupení v těchto položkách v hmotném a nehmotném dlouhodobém majetku, finančním majetku, zásobách a pohledávkách. Dá se říci, že tyto formy prostředků jsou rozhodující. Menší část je zastoupena peněžními prostředky. Formou účtu z pohledu finančního účetnictví je možné rozdělit jednotlivé složky podniku, na jehož levé straně jsou aktiva a pravé straně všechny zdroje podniku. Tato akce se nazývá rozvaha podniku. [2 str. 54,55]

4.1 Aktiva

Majetek dlouhodobý – stálá aktiva

Tento majetek slouží podniku po dobu delší než 1 rok. Postupně se dále opotřebovává (kromě pozemků) a přenáší tím svou hodnotu pomocí odpisů do nákladů podniku.

- Majetek hmotný dlouhodobý (pozemky, budovy, stavby, stoje, výrobní zařízení)
- Majetek nehmotný dlouhodobý (patenty, licence, autorská práva)
- Finanční majetek dlouhodobý (finanční účasti, cenné investiční papíry)

[2 str. 53,54]

Majetek oběžný – oběžná aktiva

V podniku jej můžeme nalézt v různých formách. Ve věcné formě jako např. materiál, rozpracované výrobky, hotové výrobky. V peněžních podobě jako peníze v pokladně a na účtech v bance. Z hlediska okamžitého vyplacení a tedy rychlé využití jsou tyto aktiva důležitá. Vyplacení pracovních mezd, okamžitý nákup materiálu nebo surovin. Tato vlastnost bohužel není vždy uplatitelná u pohledávek, kdy je proces likvidity zdlouhavější.

- Zásoby (surovin, materiálu, nedokončených výrobků, dokončených výrobků)
- Pohledávky, cenné papíry (sdružené podniky, odběratelé)
- Peníze (hotovost v pokladně, peníze na bankovních účtech v bankách)

[2 str. 54,55]

4.2 Pasiva

Pasiva jsou tvořena vlastním a cizím kapitál. Cizí kapitál nám většinou představují závazky vůči věřitelům. Podnik musí za cizí kapitál platit úroky a ostatní výdaje spojené s jeho získáním (bankovní poplatky, provize, atd.). [2 str. 54,55]

Vlastní kapitál je tvořen níže uvedenými složky.

Základní kapitál

Základní kapitál je tvořen peněžitými a nepeněžitými vklady společníků do společnosti. Kapitálové společnosti povinně vytváří základní kapitál, má jej i komanditní společnost a musí jej mít i veřejné obchodní společnost, pokud se na tom dohodnou společníci ve společné smlouvě. [2 str. 61,62]

Hospodářský výsledek

Výsledek hospodaření (zisk nebo ztráta) běžného období a nerozdělený zisk (neuhrazená ztráta) minulých let. [2 str. 61,62]

Fondy

Jsou fondy tvořeny interně ze zisku. Zde patří rezervní fond, tvořená v akciové společnosti povinně podle obchodního zákoníku, nebo fondy na základě vlastního rozhodnutí společnosti. Např. rezervní fondy, nedělitelný fond, statutární fond atd. [2 str. 61,62]

Cizí kapitál je tvořen níže uvedenými položkami. [2 str. 61,62], [2 str. 66],

Rezervy

Podnik je může vytvářet za nějakým účelem (na daně, investiční náklady atd.), nebo mají obecný charakter. Daňově právo je uznatelné jenom tehdy, kde jsou rezervy vymezeny zákonem o rezervách č. 593/1992 Sb. [2 str. 61,62], [2 str. 66]

Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny emitovanými dluhopisy, závazky k jiným společnostem, závazky z pronájmu, směnkami k úhradě nebo ostatními dlouhodobými závazky, které mají splatnost delší než 1 rok. [2 str. 61,62], [2 str. 66], [5 str. 77,78]

Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky nám představují dlužné částky dodavatelů. Tyto dlužné částky jsou za výrobky dodané na obchodní úvěr, zálohy přijaté od odběratelů, půjčky, částky nevyplacených mezd a platů, nezaplacené daně a pojištění, ostatní závazky ke společníkům a zaměstnancům. [2 str. 61,62], [2 str. 66], [5 str. 77,78]

Bankovní úvěry

Bankovní úvěry jsou tj. závazky k finančním institucím, které mohou být běžné nebo dlouhodobé. [2 str. 61,62], [2 str. 66], [5 str. 77,78]

4.3 Věcné finanční toky

4.3.1 Vnitřní tok kapitálu

Vlastní produkční činnost se stává prvním zdrojem financování podniku. Podnik by měl sám vytvořit kapitál, který bude do podniku vtékat pouze vlastní činností. Při vložení finančních prostředků do firmy nakoupíme jednotlivé stroje, materiál, zaplatíme pracovní síly, které budou vyrábět požadovaný výrobek. Výrobky se prodají a vytvoří tak zpětnou vazbu, kdy do podniku zpět putují finanční prostředky, které samostatně vystačí na financování. Tato možnost se nazývá samofinancování. S těmito souvislostmi nás bude zajímat časový úsek přeměny aktiv na peníze. [3 str. 8]

4.3.2 Vnější tok kapitálu

Ve většině případů samotný vnitřní tok nestačí k potřebám zajištění financí nového podniku. Tato forma produkční činnosti většinou nestačí ani expandujícím podnikům. Ty potřebují další finance pro rozvoj i celkový růst podniku. Tyto dva základní přístupy se většinou uplatňují jako řešení:

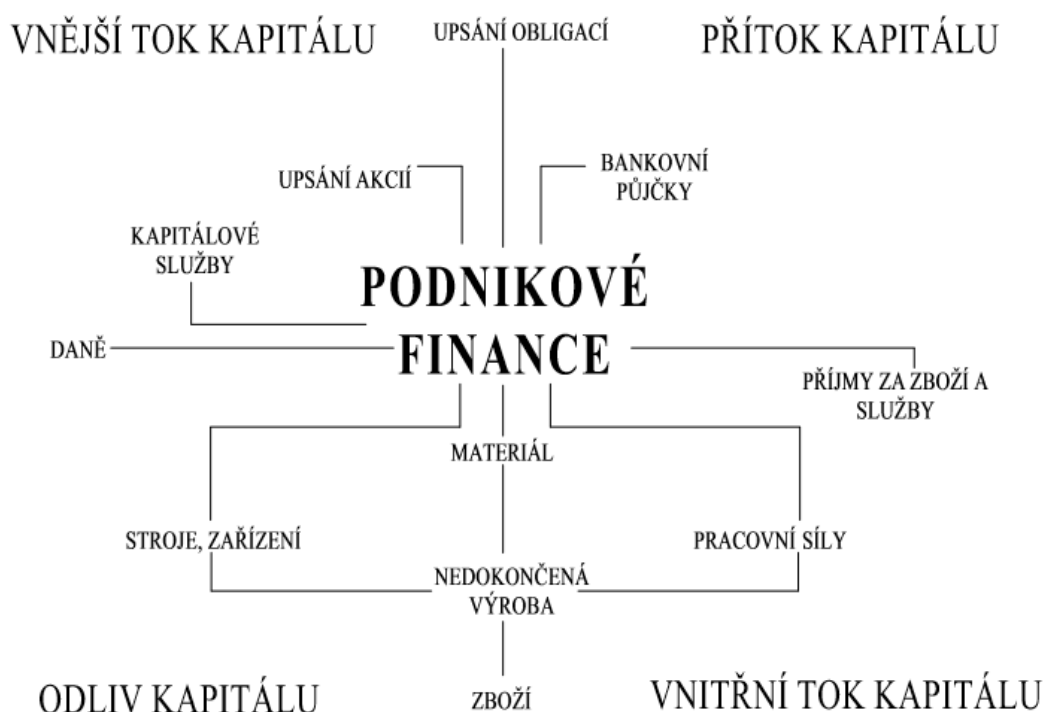
Bankovní úvěry, kdy si podnik zapůjčí kapitál, kde je předem určená doba splacení. Podnik po uplynulé době splatí vypůjčené peníze, ale zároveň splatí i úrok. V tomto okamžiku nám vzniká vztah dlužníka-věřitele. V tomto vztahu se nám rozcházejí zájmy těchto dvou účastníků. Dlužník (podniku) chce vzniklý úrok minimalizovat, zatím co věřitelé mají zájem riziko minimalizovat a maximalizovat výnos. Tento způsob je nejčastěji používán v zemích kontinentální Evropy, proto tento způsob označujeme jako kontinentální způsob financování. [3 str. 8]

Prostřednictvím kapitálového trhu:

- **Dlužných cenných papírů**, režim této formy je podobný jako u bankovních úvěrů. Po splacení dlužné částky musí podnik vykoupit dlužný cenný papír (obligace, dlužní úpisy, směnky) a vrátí tímto způsobem zapůjčené peníze jednotlivým majitelům. Z vypůjčeného kapitálu platí podnik opět úrok v podobě kuponu. Pokud nevyužije tuto možnost, sníží jmenovitou hodnotu při prodeji dluhopisu. [3 str. 8,9]
- **Akcí nebo podílů na majetku a rozhodování společnosti**. Při tomto řešení vzniká vztah vlastník-podnik. Podnik zde není povinen vrátit vypůjčený kapitál, ale touto cestou se vydává na kapitálový trh, kde akcie podniku musí být atraktivní pro ostatní investory. Rizikovost nesmí být vysoká a dividendy těchto akcí přiměřeně vysoká. [3 str. 8,9]

Tento způsob nazýváme anglosaským způsobem financování podniku.

Finanční cyklus podniku je spojen s oběma stranami zároveň. Stránka věcná v podobě finančních aktiv a stránka finančních zdrojů v podobě kapitálu. Získávání finančního kapitálu a jeho použití na chod podniku můžeme chápat jako konečný žádaný výsledek. Z těchto ekonomických principů byla vymezena jakási finanční, obecná pravidla pro rozhodování manažerů. [3 str. 1,10]



Obr. 1 Rozdělení podnikových financí [3 str. 10]

Peněžní tok nebo-li CASH FLOW

Cash flow je definován jako skutečný pohyb (tok) peněžních prostředků podniku za určité období v souvislosti s jeho činností.

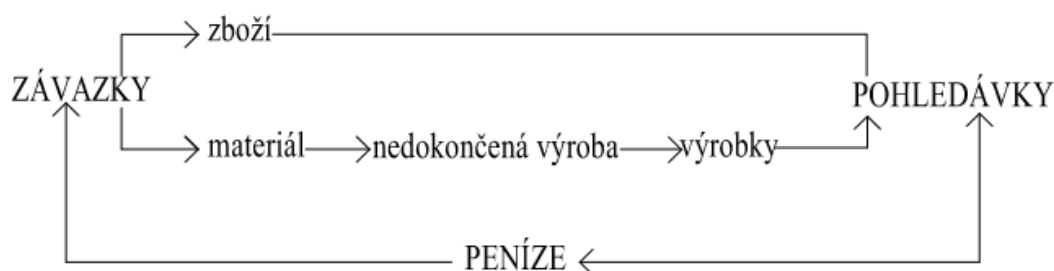
HISTORIE

Tento pojem má svůj původ v USA, kde si během ekonomické historie vynutily potřeby kapitálových trhů. Většinou se tento výraz i v ostatních jazycích ponechává originální znění. Tok (angl. Flow) peněz (cash). Už v 60. letech minulého století se začíná projevovat zájem o rozšíření finančních výkazů pro praxi. A to o výkaz cash flow. V roce 1971 se v USA stalo, povinnou součástí účetního výkazu. V roce 1975 se přidává i Velká Británie. Vykazování cash flow je povinné pro všechny podniky, které

vykazují obrat nad 25 tisíc liber ročně. V roce 1977 je vydán mezinárodní standart, který upravuje vykazování cash flow jednotně. [3 str. 47]

4.3.3 Vznik výkazu CASH FLOW

Základním bodem pro vytvoření výkazu cash flow jsou účetní jednotky. Tyto jednotky se transformují pomocí podvojného účetnictví do složek majetku a závazků. Peněžní prostředky podniku jsou vázány v jednotlivých aktivech. Tyto aktiva se dále přeměňují do žádoucí peněžní podoby. Tento cyklus můžeme nazývat jako rozdíl mezi krátkodobým kapitálem a oběžnými aktivy. [3 str. 48]



Obr. 2 Popis výkazu CASH FLOW [3 str. 48]

4.3.4 Základ výkazu CASH FLOW

CF je východiskem pro řízení likvidity podniku, neboť;

- vznikají rozdíly mezi pohybem hmotných prostředků a její peněžní vyjádření
- vznikají operace, které vyvolávají nesoulad mezi vzniklými náklady a jejich finanční nesoulad
- vznikají rozdíly mezi náklady a výdaji, příjmy a výnosy (rozdíly vznikající díky neuskutečněným platbám, ale hospodářsky jev už byl zachycen)

Při zvyšování aktiv je zřejmé, že dochází k snižování peněžních prostředků a při jejich snížení peněžní prostředky uvolňujeme. V pohledávkách i v kapitálu jsou vázané peněžní toky. Jsou postaveny ve všech obchodních transakcích podniku na konci i na začátku. Pohledávky slouží k přeměně aktiv podniku v peníze a mají na sebe navázány peněžní prostředky. Závazky, které musíme splatit, nám odkládají reálný úbytek peněz. Základem těchto cyklů a jejich sledování je rozvaha. [3 str. 54]

STRUKTURA VÝKAZU CASH FLOW

- a) Cash flow z provozní činnosti
- b) Cash flow z investiční činnosti
- c) Cash flow z finanční oblasti [3 str. 55,56]

4.3.5 Metody vykazování CASH FLOW

Přímá metoda

- Čistá přímá metoda
- Nepřímá čistá metoda [3 str. 56]

Tyto metody využívají podniky při sestavování výkazu cash flow zároveň. České i mezinárodní účetní standardy povolují nepřímý způsob pouze pro provozní část.
[3 str. 56,57]

PŘÍMÁ METODA

Čistá přímá metoda

Tento způsob je založen na sledování skutečných příjmů a výdajů a jejich agregaci do předem vymezených položek. Sleduje změny, které vychází přímo z finančních akcí, kdy dochází ke změně stavů peněžních prostředků. Jde o transakce, které ovlivňují výsledek hospodaření, nebo transakce způsobující změny rozvahy. Teoreticky se tato metoda zdá jako bezproblémová, ale pokladní a bankovní transakce, které byly uskutečněny, nejsme schopni rozlišit. To znamená, že nenalezneme, za jakým účelem byly použity. [3 str. 57]

NEPŘÍMÁ METODA

Tato metoda vychází z výkazu zisku a ztráty podniku. Z výsledku hospodaření mezi výnosy a náklady, které transformují na cash flow. Metodu lze použít pouze u peněžních toků z hlavní výdělečné činnosti podniku. Peněžní toky se nesmí vykazovat jako hrubé peněžní toky. Jde o tzv. nepeněžní operace, které jsou představovány:

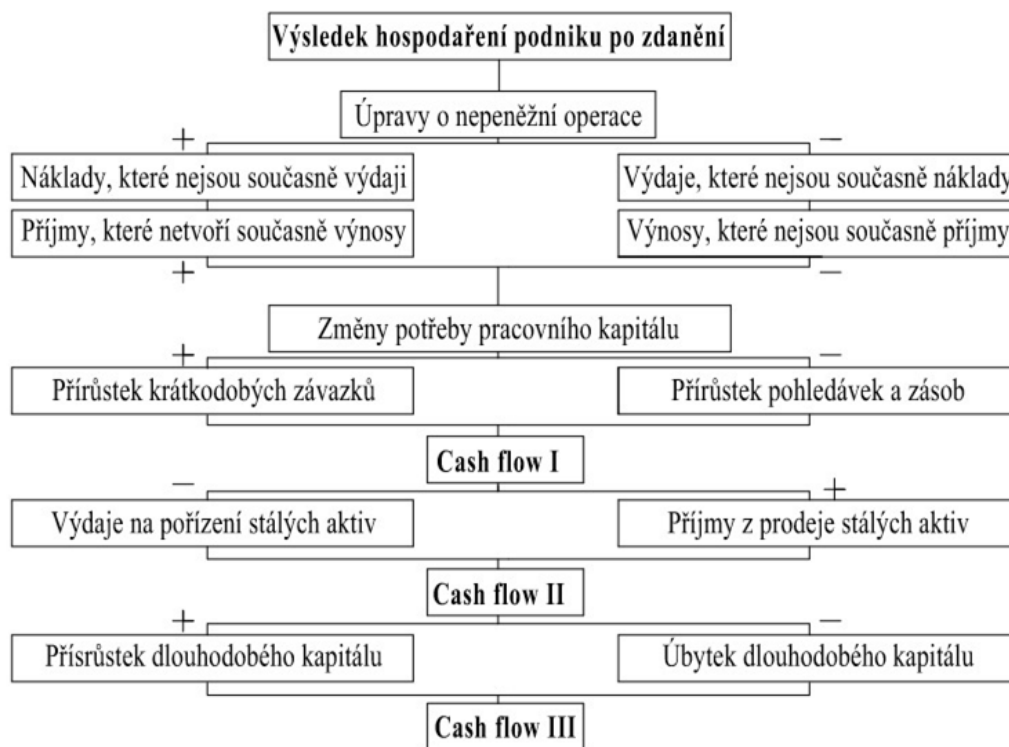
1. Náklad, který není výdajem v běžném období (tvorba rezerv, odpisy, opravné položky, odložená daň, atd.)
2. Výnos, který není příjmem v běžném období (zúčtování opravných položek a rezerv, příjmy příštích období, atd.)

a o změně potřeb pracovního kapitálu. Můžeme rozlišit jednotlivé složky čistých aktiv, s kterými peněžní toky již proběhly (zásoby, náklady a výnosy příštích období), a takové, které představují budoucí peněžní toky (pohledávky, závazky z obchodního styku). [3 str. 62]

Nesmíme zde ale zapomenout na tyto položky čistého pracovního kapitálu, které nelze započítávat do změny stavu, jako např.

- Dlužné a pohledávané úroky
- Dlužné a pohledávané dividendy
- Dluhy z nákupů dlouhodobých aktiv
- Pohledávky z prodeje dlouhodobých aktiv
- Dlužné a pohledávané daně z příjmu
- Změna stavu pohledávek a závazků spjatých s mimořádným výsledkem hospodaření [3 str. 62]

Při této metodě je nutno vyloučit položky, které mají vztah k investičním činnostem a k financování podniku. Nepřímá metoda je považována za nenáročnou a jednodušší co se týče vstupů. Sleduje peněžní toky, které jsou vykázány z provozní činnosti, a neobsahuje tedy žádné platby. Z taktických důvodů je vhodnější i pro samotný podnik, kdy vyhradí méně o struktuře a charakteru peněžních toků. V přehledné formě ukazuje transformaci výsledku hospodaření na čisté peněžní toky. Nedostatkem, na který se nejčastěji poukazuje, že jsou ve výkazu zobrazeny i nepeněžní transakce. [3 str. 62,63]



Obr. 3 Výsledek hospodaření podniku [3 str. 63]

5 Identifikování provozních nákladů

Provozní náklady evidujeme do 4 skupin od 50-55.

5.1 Účtová skupina 50 – Spotřebované nákupy

501 – Spotřeba materiálu

502 – Spotřeba energie

503 – Spotřeba ostatních neskladovatelných dodávek

504 – Prodané zboží

V této účtové skupině nám figurují tyto faktory. Např. použitý způsob účtování zásob. Vnitropodnikové směrnice a účtový rozvrh stanoví analytické členění této skupiny v souvislosti s činností účetní jednotky. U účtu 501 je požadován samostatný účet pro evidenci drobného hmotného majetku, spotřeby pohonných hmot a dále postupují vnitropodnikové směrnice v souladu s požadavky finančního řízení. [4 str. 59]

5.2 Účtová skupina 51 – Služby

Účtová skupina zachycuje spotřebované služby od externích dodavatelů. Členění často vychází ze skutečností, že spotřeba některých služeb nebývá daňovým nákladem nebo je daňově uznatelná jen za předem stanovených okolností. Pro tyto služby je doporučeno zřídit samostatné účty (cestovné, opravy, náklady na reprezentaci). Účtové skupiny 51 jsou v kompetenci účetní jednotky, ta musí vědět, které služby spotřebovává a jak je pro ni důležitá informace o její výši (subdodávky, telefonní poplatky, poštovní služby aj.). [4 str. 59,60]

5.3 Účtová skupina 52 – Osobní náklady

Tato účtová skupina zachycuje mzdové náklady, ostatní osobní náklady zaměstnanců, společníků. Ostatní osobní náklady zahrnují zákonné a sociální náklady. Při tvoření tohoto účtového rozvrhu je třeba zohledňovat problematiku daňovou, potřeby řízení v oblasti mzdové politiky účetní jednotky a potřeby Výkazu zisku a ztráty. Mzdové náklady se účtují zásadně v hrubých mzdách včetně naturální mzdy. V ostatních osobních nákladech je třeba věnovat pozornost zákonnému sociálnímu pojištění. Tato položka zachycuje náklady, které je účetní jednotka povinná odvádět. Mezi ně patří zákonné sociální a zdravotní pojištění. Evidence je vedena analyticky podle druhu pojištění. Daňový náklad se stává uznatelným, kdy je zaplacen v účetním daňovém období. Ostatní sociální náklady obsahují např. životní pojištění, důchodové pojištění, poskytované stravenky atd. [4 str. 59,60]

5.4 Účtová skupina 53 – Daně a poplatky

Skupina zachycuje náklady, které vznikají v účetní jednotce z placení ostatních majetkových daní a poplatků. Při tvorbě účetního rozvrhu je vhodné, aby skupina 53 obsahovala účet pro daň silniční a zároveň daň z nemovitosti, také účet pro ostatní daně a poplatky. [4 str. 59,60]

5.5 Účtová skupina 54 – Jiné provozní náklady

Skupina obsahuje jiné provozní náklady, které nejsou zachyceny v předchozích účtových skupinách. Zde patří zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku hmotného i nehmotného. Pořizovací cena prodáváného materiálu, dary, manka a škoda na majetku, atd. [4 str. 59,60]

6 Stanovení obvyklé ceny při pronájmu nemovitostí

6.1 Oceňování staveb

Při oceňování je důležité rozlišovat tyto dva pojmy a to je cena a hodnota. Cenu zpravidla určuje prodávající a kupující dohodou. Působí na ni několik faktorů jako je např. poloha nemovitosti, její velikost, vybavení, využitelnost, přístup, potřeba prodávajícího nemovitost prodat (finanční tíseň majitele nemovitosti) atd. všechny tyto faktory ovlivňují cenu nemovitosti. Naproti tomu hodnota je pouhým přiblížením, odhadem ceny, jehož výše bude záviset na vybrané metodice, která byla pro stanovení použita. Při oceňování staveb neexistuje žádná jednoznačná metodika, kterou by bylo možno přesně stanovit obvyklou cenu nemovitosti. Je možné si je přiblížit z různých hledisek. Tyto jsou používány nejčastěji.

- Ocenění na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v daném místě a čase (metoda srovnávací)
- Ocenění na základě čistých výnosů, které nemovitost přináší, případně které lze očekávat v budoucnu (výnosová metoda)
- Stanovení hodnoty na základě nákladů, které by se muselo vynaložit na vybudování obdobné nemovitosti v daném místě a čase (nákladová metoda)

Tyto metody jsou nejčastější používané a každá z nich má své výhody a nevýhody. Pro pochopení oceňování staveb je třeba si definovat některé pojmy. [6 str. 286,287]

6.2 Názvosloví

Nemovitost jsou stavby spojené se zemí pevným základem, takto jsou definovány podle občanského zákoníku. Stavby nejsou součástí majetku, jsou samostatnými věcmi. [6 str. 286]

Cena zjištěná (administrativní, úřední) – cena zjištěná podle cenového předpisu. Tyto ceny se používají při vymezených případech daných zákonem např. ke zjištění základu vyměření daně z převodu, přechodu, resp. darování nemovitostí, ceny pro řízení konkursní a vyrovnávací. Většinou se bez omezení sjednávají ceny dohodou. [6 str. 286]

Cena pořizovací (též cena historická) – cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u staveb cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. V účetní evidenci se nejčastěji vyskytuje tato možnost. V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. je definován v §25 odst. 4 písm. a) jako pořizovací cena („cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“).[6 str. 286]

Cena reprodukční (též „reprodukční pořizovací cena“) – cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. U staveb se zjišťuje pracně, pomocí položkového rozpočtu, kde jsou detailně rozepsány jednotlivé práce a materiál, jejich výměry a ceny za jednotku. Mírné zjednodušení představuje ocenění za pomoci agregovaných položek. Jedná se o odhad ceny, není to tedy přesné stanovení, proto se tato cena nejčastěji zjišťuje pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru, 1m² zastavěné plochy apod. podobných objektů. [6 str. 286]

Věcná hodnota (též „substanční hodnot“) – reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání. V předpisu cenovém se používá název „cena zjištěná nákladovým způsobem. [6 str. 286, 287]

Reprodukční pořizovací cena: v zákoně č 586/1992 Sb., o daních z příjmu je v §29 odst. 1 písm. d) tzv. pro odpisy hmotného majetku a nehmotného majetku jako vstupní cena hmotného majetku a nehmotného majetku definována reprodukční pořizovací cena:

„d) reprodukční pořizovací cena v ostatních případech zjištěná podle zvláštního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku); přitom u nemovité kulturní památky se reprodukční cena stanoví jako cena zjištěná podle zvláštního předpisu bez přihlédnutí ke kategorii stavební památky, historickému stáří kulturní památky a k ceně uměleckých a uměleckořemeslných děl, která jsou součástí stavby. U poplatníka, který má příjmy z pronájmu podle § 9, je třeba reprodukční pořizovací cenu stanovit již při zahájení pronájmu“ [6 str. 287]

Výnosová hodnota (též „kapitalizovaná míra zisku“) – zjednodušeně jistina, kterou je nutno uložit při stanovení úrokové sazby, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti). Zjistíme je z dosaženého ročního nájemného, sniženého o roční náklady na provoz. Tyto náklady by měly obsahovat odpisy, nájemné z pozemků, náklady na údržbu, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod. Z čistého výnosu z nájemného se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce.

$$\text{Výnosová cena } CV = \frac{\text{čistý výnos z nájmu nemovitosti za rok (roční nájemné)}}{\text{úroková míra (míra kapitalizace) v \%}}$$

Vztah platí za předpokladu, že uvažované výnosy budou v budoucích letech konstantní a budou dosahovány po dlouhou dobu. Problémem je stanovení úrokové míry, zejména v období inflace. [6 str. 287]

Obvyklá cena (původně nazývaná „cena obecná“, někdy též tržní hodnota) – cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase koupit nebo prodat. Většinou se porovnávají již s realizovanými prodeji a koupěmi obdobných projektů v daném místě a čase, pokud jsou dostačující dostupné informace. Pokud nemáme informace k dispozici od staticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Podle zákona o oceňování majetku existují tyto druhy cen. Přesnější metody jejich zjištění pro úřední účely:

- 1) *Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou*
- 2) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností*
- 3) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*
 - a) Nákladový způsob
 - b) Výnosový způsob
 - c) Porovnávací způsob
 - d) Podle jmenovité hodnoty
 - e) Podle kurzové hodnoty
 - f) Sjednanou cenou [6 str. 287]

Výchozí cena, cena ke dni odhadu – pojmy nejsou v cenovém předpisu používány; tento používá pojmu „cena“, která se následně sníží o opotřebení. Ve vyhlášce není přesně uvedeno, jak se tato cena snižovaná nazývá. Pro cenu před odpočtem používáme pojmu „výchozí cena“, po odpočtu opotřebení a dalších úprav pojmu „cena ke dni odhadu“. Podle vyhlášky se tato výsledná cena zaokrouhluje na desetikoruny (po sečtení všech staveb a pozemků). [6 str. 288]

Základní cena (ZC) – tento pojem je použit ve vyhlášce, není však přesně definován. Z kontextu vyplývá, že se jedná o cenu za jednotku (Kč/m^3 obestavěného prostoru, rodinného domu, haly atd., Kč/m^2 zastavěné plochy, plochy pozemku, plochy mostovky atd., Kč/m podezdívky, délky trasy, hloubky studny atd., Kč/ks výhybky, čerpadla ve studni, kanalizační šachty atd., Kč/ha). Jednotková cena je stanovena pro průměrný objekt daného typu v průměrných podmínkách. Poté se podle konkrétního typu provedení a polohy oceňované stavby tato cena upravuje různými koeficienty. Výsledkem je základní cena upravená (ZCU). [6 str. 289]

Opotřebení staveb

Od ceny zjištěné je nutno odečíst opotřebení. Opotřebení odpovídající stáří a technickému stavu stavby k datu ocenění. Nejčastěji je používána metoda lineární, při níž se předpokládá, že snížení hodnoty je každý rok stejné, dané jen předpokládanou životností stavby. Tyto ceny se pohybují do 100 roků, a to jak pro stavby zděné, betonové. Zejména u staveb provozních je tento limit možno uvažovat nižší. U starších staveb se životnost úměrně prodlužuje vzhledem ke stáří budovy a jeho současného stavu.

$$Pr = \frac{100 \%}{\text{předpokládaná životnost}}$$

Celkové opotřebení v procentech získáme tak, že násobíme roční procento opotřebování stářím objektu. Tento postup je třeba řádně zvážit, protože odpovídá objektům, které jsou řádně udržovány. U neudržovaného objektu by bylo dobré zvýšit roční procento opotřebování. Ze statických zjištění plyne, že by na řádnou údržbu objektu mělo být počítanou s částkou půl až jednomu a půl procentu z ceny nové nemovitosti, u některých i více. Např. při deset let zanedbané údržbě objektu by mělo být z ceny po odpočtu běžného opotřebení odečteno ještě deset procent z nového objektu; tyto peníze ušetřil původní vlastník a bude je muset vynaložit vlastník nový. V této souvislosti jsou stavby s vadou, které brání užívání a je nad rámec zanedbané údržby. Tento problém se řeší tak, že je stavba oceněná, jako by byla pořádku, se snížením jen staří. Z výsledku odečteme náklady na uvedení do použitelného stavu. Pokud by se prodloužila životnost objektu, je nutno zohlednit i v první části výpočtu. U objektů které jsou po rekonstrukci je nutno zvážit, zda rekonstrukce zvýšila životnost. Při vypořádání spoluvlastnictvím někdy přichází v úvahu výpočet opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení samostatně tzv. analytickou metodou, aby se vyjádřil vliv nových prvků na cenu objektu. Pro soukromý odhad je možno je možné opotřebení odhadnout podle technického stavu. [6 str. 290]

6.3 Běžná cena

Stanovení běžné ceny podle zjištěné obvyklé ceny nájmu v dané oblasti a to na základě vnějších a vnitřních faktorů se dle expertů řídí následujícími body:

Bod 1:

Pronajímatel se řídí podle dané oblasti. Oblasti jako např. Praha, Brno, Ostrava, Vyškov, Havířov atd. Tzn. Nájem v Praze je jiný než nájem v Havířově, avšak podle dané oblasti může nájem např. v Havířově (Mladá Boleslav) převyšovat nájemné v Ostravě, nebo Brně, které jsou poměrně větší. Důvodem je, že oblast může mít speciální status, který vyplývá z konkrétního žádaného odvětví (např. Havířov=blízkost polských hranic, Mladá Boleslav=závod značky ŠKODA). Z tohoto vyplývá, že nájemné v hlavních okreskových měst vždy nemusí převyšovat nájemné okrajových měst. Nájemné se tedy vždy stanoví podle oblasti, byť je oblast okrajová může se běžná cena nájemného vyšplhat do vyšších částek. Primární bod je tedy vždy oblast.

Bod 2:

Kvalita pronajímatelného prostoru je dalším důležitým bodem. Pokud je úroveň pronajímatelných prostorů, kanceláří, bytů nebo obchodů vysoká, lze žádat mírně vyšší nájemné. Pronajímatelé (lidé) si vždy rádi připlatí mírně vyšší nájemné za vyšší úroveň a kategorii.

Bod 3:

Speciální požadavky v dané oblasti. Tzv. je-li v daném regionu vyžádané (poptávané) nájemné bytové, tak je snazší pronájem bytových jednotek. Je-li požadované kancelářské, tak je jednodušší pronajmout kancelářské prostory. Pokud jsou v oblasti poptávané obě varianty, což je v této době velmi běžné, je vhodné uspořádat či kombinovat kancelářské i bytové jednotky. Pokud má pronajímatel možnost (podle umístění nemovitosti) mít prodejné plochy (obchody apod.) je velmi výhodné mít i tuto kombinaci (kancelářské plochy, bytové plochy, prodejní plochy)

Bod 4:

Podle možnosti optimalizace (bytové plochy, kancelářské plochy a prodejní plochy) je pronajímatel ve velké výhodě, že vše bude rychle pronajmutelné za výhodně kombinované ceny. Čím menší je možnost kombinovanosti, tím hůře pronajímatel dosáhne pronájmu. Tím je pronajímatel pod tlakem snížení nájmů, aby dosáhl příjmů. Takto se dostává do horší pozice v jednání.

Závěr

Pronajímatel se vždy řídí danou oblastí pravidlem: místo, místo, místo.

7 Případová studie

Cílem případové studie je stanovit rentabilní nájemné (příjem) pro pronájem vybraného obchodního prostoru při respektování konkurenčního prostředí.

7.1 Popis objektu

Palác Padowetz

Historie

Tento objekt byl postaven jako první hotel v Brně Lorenzem Padowetzem v letech 1838-1839. Jako jeden z mála měl právo honosit se titulem „U císaře rakouského“. Objekt byl postaven podle projektu architekta Josefa Seiferta. Byla to první budova, která vznikla na nově vybudované ulici Bašty. Kromě Paláce Padowetz zde téměř současně vznikly další čtyři luxusní domy. Vlastní dům stavitele Josefa Jakoba – Bašty č. 4, dům Hedviky Rohrerové, č. 6 a dům továrníka Karla Offermanna, č. 8, všechny z let 1839–1840. Sedmnáctiosému průčelí dominuje nárožní balkon a hlavní vstupní portál. Objekt představuje kombinaci klasicistního stylu s romantizujícími prvky. Fungování hotelu bylo úspěšné až do roku 1939. Původní majitelka bohužel spáchala sebevraždu, po příchodu Němců a objekt se dostal do držení Spořitelny města Brna.



Obr. 4 Původní hotel „U císaře rakouského“ [10]

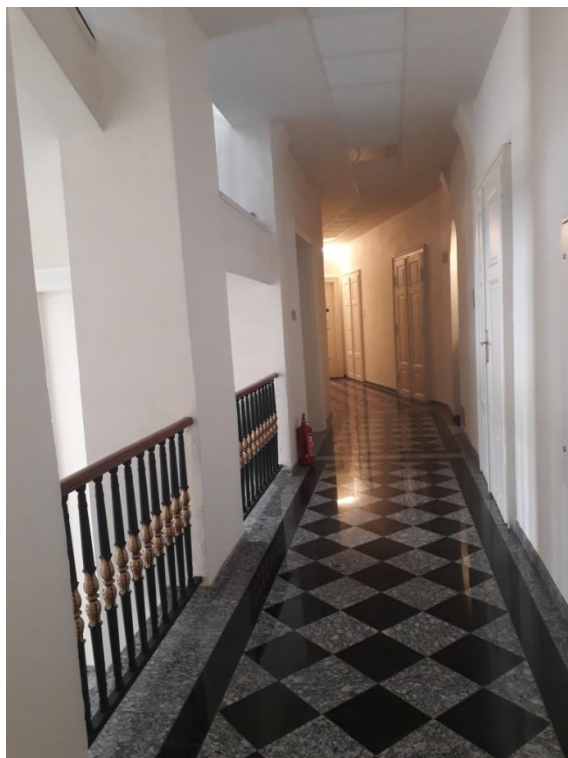
Po roce 1945 zabralo hotel repatriační středisko Ministerstva sociální péče. V roce 1954 byl palác převeden na firmu Ocelostavby n. p. Brno. V roce 1961 byl využíván Kralovopolskou strojírnou. V roce 1968 se palác převedl na CHEMONT Brno n. p. V roce 1973 bylo přistavěno další čtvrté patro. Po celou dobu v horním patře fungovaly kanceláře a komerční plochy.

Po listopadu 1989 v rámci kuponové privatizace se památkově chráněná budova dostala do soukromých rukou. Koncem roku 1996 se stala majitelem společnost Palác Padowetz a. s.. Palác Padowetz získal v roce 2010 nový majitel, který objekt zrekonstruoval a navrátil mu její krásu a důstojnost. V roce 2009 byl Palác Padowetz v žalostem stavu, už jen proto bylo zapotřebí přistoupit k rekonstrukci velmi profesionálně. Po náročné rekonstrukci byl Palác Padowetz v roce 2011 otevřen. Během roku 2011 a 2012 probíhala stále ještě rekonstrukce restaurace Padowetz originál restaurant, v roce 2013. Tohoto roku 2017 byly lidem zpřístupněny i sklepy, kde můžou navštívit Muzeum tortur. Lidí tak můžou zakusit atmosféru dobových mučicích nástrojů středověku. [7], [8]

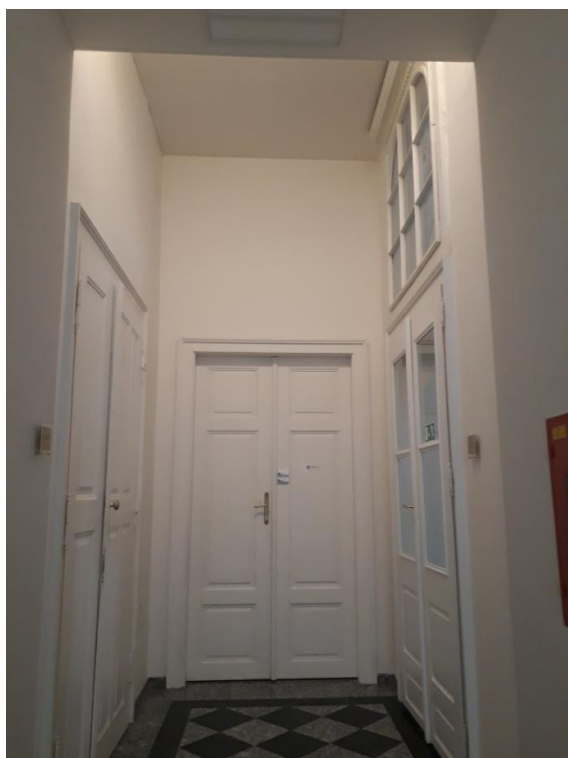
Fotodokumentace:



Obr. 5 Otevírací dvířka, která sloužila k přiřazování uhlí do hotelových pokojů (původní)



Obr. 6 Chodba Paláce Padowntze nad schodištěm



Obr. 7 Vstupní dveře do kanceláře



Obrázek 8. Vstup do restaurace Padowetz original restaurant z ulice Bašty



Obrázek 9. Pohled do nádvoří Paláce Padowtze

7.2 Základní informace

Architekt: Josef Seifert

Architektonický styl: klasicismus s prvky romantismu

Výstavba: 1838 - 1839

Stavebník: Lorenz Padowetz

Současný majitel: LEBONA a.s.

Poloha: Bašty 413/2 Brno-Střed 602 00

Obchodní prostory: 1 880 m²

Kancelářské prostory: 2 800 m²

Restaurační provozy: Padowetz originál restaurant, Na tahu

Parking: 25 míst

Počet podlaží směr ulice Bašty: 1NP, 2NP, 3NP, 4NP, 5NP

Počet podlaží směr ulice Masarykova: 1NP, 2NP, 3NP, 4NP, 5NP, 6NP

Veškeré výměry daného objektu jsou uvedeny v následující tabulce. Výměry jsou rozřazeny podle podlaží a typu využití.

Tab.1 Specifikace výměry objektu „Palác Padowetz“

Podlaží	Výměra m ²	Specifikace
	411,7	Sklep+ tech. zázemí
Přízemí	54,7	Obchod
Přízemí	42,2	Obchod
Přízemí	30,6	Obchod
Přízemí	50,5	Obchod
Přízemí	5	Směnárna
Přízemí	128,1	Banka
Přízemí	236,5	Obchod
Poschodí	288	Restaurace
Přízemí	487,5	Restaurace
Přízemí	76,6	Kadeřnictví
1NP.	84,7	Kancelář
1NP.	19	Kancelář
1NP.	9,01	Kancelář
1NP.	108,16 (A,B)	Kancelář
1NP.	56,78	Kancelář
1NP.	49,05	Kancelář
1NP.	49,78	Kancelář
1NP.	43,26 (A,B)	Kancelář
1NP.	28,41	Kancelář
1NP.	59,46 (A,B)	Kancelář
1NP.	130,75 (A, B)	Kancelář
1NP.	59	Kancelář
1NP.	37,41	Kancelář
1NP.	19,4	Kancelář
1NP.	46,53	Kancelář

1NP.	14,58	Kancelář
2NP.	10,47	Kancelář
2NP.	113,75	Kancelář
2NP.	58,91	Kancelář
2NP.	46,37	Kancelář
2NP.	48,76	Kancelář
2NP.	42,51 (A,B)	Kancelář
2NP.	28,46	Kancelář
2NP.	25,86	Kancelář
2NP.	33,46	Kancelář
2NP.	164,52 (B,C,A)	Kancelář
2NP.	28,16	Kancelář
2NP.	58,36 (A,B)	Kancelář
2NP.	75,06	Kancelář
3NP.	10,47	Kancelář
3NP.	117,8	Kancelář
3NP.	61,77	Kancelář
3NP.	26,96	Kancelář
3NP.	47,22	Kancelář
3NP.	46,54 (A,B)	Kancelář
3NP.	54,15	Kancelář
3NP.	79,89	Kancelář
3NP.	159,4	Kancelář
3NP.	46,83	Kancelář
3NP.	22,45	Kancelář
3NP.	21,22	Kancelář
3NP.	52,61	Kancelář
3NP.	24,43	Kancelář
4NP.	11,52	Kancelář
4NP.	33,5	Kancelář
4NP.	38,48	Kancelář
4NP.	26,41	Kancelář
4NP.	39,86	Kancelář
4NP.	32,73	Kancelář
4NP.	26,78	Kancelář
4NP.	34,13	Kancelář
4NP.	33,85	Kancelář
4NP.	56,92	Kancelář
4NP.	136,94	Kancelář
4NP.	62,11	Kancelář
4NP.	41,51	Kancelář
4NP.	77,4	Kancelář
4NP.	30,75	Kancelář

Pozn. Písmena A, B, C zaznamenávají rozdělení kancelářských prostor mezi více nájemců. V této době to bývá častý postup při pronájmu velkých obchodních prostorů, kdy nájemce nemá zájem o tak velký prostor.

Celkové údaje o objektu „Palác Padowetz“ vycházející z Tab. 1:

Pronajímatelná plocha: 4 405 m²,

Celková plocha včetně sklepů a chodeb: 6620 m²

7.3 Stanovení nákladů souvisejících s provozem objektu

Položky nákladů, které souvisejí s provozem objektu za rok 2016, byly identifikovány jako následující:

- Spotřeba elektřiny
- Voda
- Úklid
- Ostraha
- Odpady
- Oprava
- Pojištění
- Správa

Náklady výše uvedených položek byly v roce 2016 ve výši:

1. vyúčtované nájemcům:

- Elektřina + Voda + Úklid 2 249 000,- Kč
- Ostraha + Odpady + Úklid 771 000,- Kč

Celkem: 3 020 000,- Kč

2. Náklady placené majitelem:

- Oprava: 448 000,- Kč
- Pojištění: 119 000,- Kč
- Správa: 180 000,- Kč

Celkem: 747 000,- Kč

Cena celkem: 3 767 000,- Kč

Cena za m² bez zisku: 855,- Kč

Aby bylo možné nastavit nabídkovou cenu pronájmu prostor, bylo nutné nejdříve analyzovat nabídkové ceny obchodních prostor, které jsou v blízkosti Paláce Padowetze.

7.3.1 Analýza výše nájemného konkurenčního prostředí

Srovnání konkurenčního prostředí v okolí Brna. Srovnáme jednotlivé objekty, které nabízejí obdobný standart a najdeme je v podobném cenovém rozpětí. Cenové rozpětí je určeno pomocí nákladů za pronajímatelnou plochou Paláce Padowtze.

1.

Pronájem kanceláře

Nové Sady, Brno – Staré Brno

Užitná plocha: 65 m²

Celková cena: 8 523,- Kč/měs.

Cena za m²: 1 573 Kč/rok

Parkování: Možnost pronájmu parkovacích míst

2.

Zvonařka, Brno – Trnitá

Pronájem kanceláře

Užitná plocha: 150 m²

Celková cena: 39 325,- Kč/měs.

Cena za m²: 3 146,- Kč/rok

Parkování: Veřejné u objektu

3.

Pronájem kanceláře

Holandská, Brno - Štýřice

Užitná plocha: 13 m²

Celková cena: 18 500,- Kč/měs.

Cena za m²: 1 423,- Kč/rok

Parkování: Možnost pronájmu parkovacích míst

4.

Pronájem kanceláře

Pražákova, Brno – Štýřice

Užitná plocha: 517 m²

Celková cena: 129 250,- Kč/měs

Cena za m²: 3 000,- Kč/rok

Parkování: Možnost pronájmu garáže

5.

Hlinky, Brno – Střed

Pronájem kanceláře

Užitná plocha: 500 m²

Celková cena: 91 667,- Kč/měs.

Cena za m²: 2 200,- Kč/rok

Parkování: Možnost pronájmu parkovacích míst

6.

Pronájem kanceláře

Šumavská, Brno – Ponava

Užitná plocha: 150 m²

Celková cena: 30 000,- Kč/měs.

Cena za m²: 2 400,- Kč/rok

Parkování: Veřejné u objektu

7.

Pronájem kanceláře

Štefánikova, Brno – Sever

Užitná plocha: 40 m²

Celková cena: 6 667,- Kč/měs.

Cena za m²: 2 000,- Kč/rok

Parkování: Veřejné u objektu

8.

Pronájem kanceláře

Jana Babáka, Brno – Královo Pole

Užitná plocha: 325 m²

Celková cena: 32 500,- Kč/měs.

Cena za m²: 1 200,- Kč/rok

Parkování: Možnost v areálu za příplatek

9.

Jana Babáka, Brno – Královo Pole

Pronájem kanceláře

Užitná plocha: 200 m²

Celková cena: 6 050,- Kč/měs.

Cena za m²: 2 420,- Kč/rok

Parkování: Možnost pronájmu parkovacích míst

10.

Bohunická, Brno – Horní Heršpice

Pronájem kanceláře

Užitná plocha: 17 m²

Celková cena: 4 458,- Kč/měs.

Cena za m²: 3 146,- Kč/rok

Parkování: Veřejné u objektu

11.

Pronájem Kanceláře

Palackého třída, Brno – Královo pole

Užitná plocha: 211 m²

Celková cena: 30 771,- Kč/měs.

Cena za m²: 1 750 Kč/rok

Parkování: Veřejné u objektu

12.

Pronájem kanceláře

Slaměnickova, Brno - Maloměřice

Užitná plocha: 451 m²

Celková cena: 50 738,- Kč/měs.

Cena za m²: 1 350,- Kč/rok

Parkování: K dispozici zdarma

13.

Křižíkova, Brno – Královo pole

Pronájem kanceláře

Užitná plocha: 268 m²

Celková cena: 67 000,- Kč/měs.

Cena za 1 m²: 3 000,- Kč/rok

Parkování: Možnost pronájmu parkovacích míst

14.

Pronájem kanceláře

Řípská, Brno – Slatina

Užitná plocha: 46 m²

Celková cena: 7 284,- Kč/měs.

Cena za m²: 1 900,- Kč/rok

Parkování: Veřejné u objektu

15.

Pod Sídlištěm, Brno – Židenice

Pronájem kanceláře

Užitná plocha: 20 m²

Celková cena: 2 000,- Kč/měs.

Cena za m²: 1 00,- Kč/rok

Parkování: Parkování v areálu objektu

V tabulce jsou zpracovány jednotlivé údaje, výše nájemného konkurenčních prostor v dané lokalitě Brno. V souhrnu tabulky bylo porovnáno nabídkových cen patnácti konkurenčních objektů, které byly seřazeny podle vzdálenosti od objektu Paláce Padowetze. Vzdálenost byla v tomto případě definována jako přibližný dojezd mobilním autem k Paláci Padowtzi. Palác Padowetz leží na nejfrekventovanější části pěší zóny naproti hlavního nádraží.

Analýza nájemného konkurenčních obchodních prostor byla prováděna přes internetový portál www.sreality.cz.

Průměrná hodnota nabídkové ceny za 1m²/rok, z těchto patnácti konkurenčních obchodních prostorů se pohybuje v ceně 2 840,- Kč (zaokrouhleně).

Tab. 2 Výše nájemného konkurenčních prostor

	Vzdálenost	Místo	Cena za m ² /rok	Celková cena/měs.	Parkování
1.	750 m	Nové Sady, Brno – Město	1 573,- Kč	8 523,- Kč	Pronájem
2.	1 200 m	Zvonařka, Brno – Trnitá	3 146,- Kč	39 146,- Kč	Veřejné
3.	1 600 m	Holandská, Brno – Štýřice	1 423,- Kč	18 500,- Kč	Pronájem
4.	2 200 m	Pražákova, Brno – Štýřice	3 000,- Kč	129 250,- Kč	Pronájem
5.	2 700 m	Hlinky, Brno – Střed	2 200,- Kč	91 667,- Kč	Pronájem
6.	2 800 m	Šumavská, Brno – Ponava	2 400,- Kč	30 000,- Kč	Veřejné
7.	3 000 m	Štefánikova, Brno – Sever	2 000,- Kč	6 667,- Kč	Veřejné
8.	3 200 m	Jana Babáka, Brno – Královo pole	1 200,- Kč	32 500,- Kč	Pronájem
9.	3 200 m	Jana Babáka, Brno – Královo pole	2 420,- Kč	6 050,- Kč	Pronájem
10.	4 000 m	Bohunická, Brno – Horní Heršpice	3 146,- Kč	4 458,- Kč	Veřejné
11.	4 500 m	Palackého třída – Králo	1 750,- Kč	30 771,- Kč	Veřejné

		pole			
12.	5 000 m	Slaměnickova, Brno – Maloměřice	1 350,- Kč	50 738,- Kč	Veřejné
13	5 400 m	Křižíkova, Brno – Královo pole	3 000,- Kč	67 000,- Kč	Pronájem
14.	5 500 m	Řípská, Brno – Slatina	1 900,- Kč	7 284,- Kč	Veřejné
15.	6 400 m	Pod sídlištěm, Brno – Židenice	1 200,- Kč	2 000,- Kč	Veřejné

7.3.2 Stanovení výše nájemného vybraného objektu

Cena nákladů pronájmu byla analyzována částkou 855,- Kč za 1m²/rok bez zisku. Po provedené analýze konkurenčních obchodních prostor byla průměrná částka za 1m²/rok v Brně stanovena částkou 2 840,- Kč (zaokrouhleně). Bylo analyzováno patnáct konkurenčních prostor v Brně v blízkosti Paláce Padowtze. Nabídkové ceny se pohybují v částce od 1 200,- Kč/m²/rok až 3 150,- Kč/m²/rok. Z průměrné hodnoty nabídkových cen za 1m²/rok vyplynulo, že zisk by se mohl pohybovat ve výši ceny 1 985,- Kč/m²/rok, což je přes 300%.

Z tabulky jasně vyplývá, že i se stoupající vzdálenosti směrem k centru nabídkové ceny neklesají, ba naopak. Z této analýzy je zřejmé, že strategické umístění nájemního prostoru je jeden z velmi důležitých faktorů, které nabídkovou cenu obchodních prostor ovlivňuje. V dnešní době se ale nabízí mnoho srovnání z pohledu nájemce, který vyžaduje určitě služby jako je:

- parkování
- pronájem garáže (z hlediska nájemce bezpečnější než veřejné parkování)
- přístup výtahem
- vrátnice (bezpečnost)
- kamerový systém (bezpečnost)
- estetika, design (open space, designové kavárny)
- přístup pronajímatel
- pasivní domy (nový přístup nájemců k životnímu prostředí)

Cena za 1m²/rok bez zisku: 855,- Kč

Průměrná hodnota nabídkových cen 1m²/rok: 2 840,- Kč

Možný zisk za 1 m²/rok: 1 985,- Kč

Analyzované části Brna:

- Brno – Nové Sady
- Brno – Trnitá
- Brno – Štýřice
- Brno – Střed
- Brno – Ponava
- Brno – Sever
- Brno – Královo pole
- Brno – Horní Heršpice
- Brno – Maloměřice
- Brno – Slatina
- Brno – Židenice

Nabídková cena pronájmu prostor v Paláci Padowtzi, po analýze nabídkových cen obchodních prostor v blízkosti Paláce Padowtze, byla stanovena částkou **2 840,- Kč za 1 m²/rok**.

7.4 Nastavení peněžních toků v rámci nájemného u vybraného objektu

Nastavení peněžních toků v objektu Palác Padowetz bylo stanoveno po provedené analýze nabídkových cen obchodních prostor konkurencí.

Stanovená cena pronájmu obchodních prostor za 1m²/rok: 2 840,- Kč

Náklady placené majitelem: 3 767 000,- Kč/rok

Náklady placené majitelem: 313 917,- Kč/měsíc

Pronajímatelné prostory:

Tab. 3 Směr ulice Masarykova + Bašty výnos obchodních prostor

	Výměra/m ²	Využití	Výnos (nájem)
Přízemí	54,7	Obchod	155 348,-
Přízemí	42,2	Obchod	119 848,-
Přízemí	30,6	Obchod	86 904,-
Přízemí	50,5	Obchod	143 420,-
Přízemí	5	Směnárna	14 200,-
Přízemí	128,1	Banka	363 804,-
Přízemí	236,5	Obchod	671 660,-
Přízemí (dvůr)	76,6	Kadeřnictví	217 544,-

Celkem: 1 772 728,- Kč

Tab. 4 Směr ulice Masarykova + Bašty výnos obchodních prostor

	Výměra/m ²	Využití	Výnos (nájem)
Poschodí	487,5	Restaurace	1 384 500,- Kč

Celkem: 1 384 500,- Kč

Tab. 5 Směr ulice Bašty výnos obchodních prostor

	Výměra/m ²	Využití	Výnos (nájem)
Poschodí	288	Restaurace	817 920,- Kč

Celkem: 817 920,- Kč

Tab. 6 Výnos kancelářských prostor 1NP

	Výměra/m ²	Využití	Výnos (nájem)
1NP.	84,7	Kancelář	240 548 Kč
1NP.	19	Kancelář	53 960 Kč
1NP.	9,01	Kancelář	25 588,4 Kč
1NP.	108,16	Kancelář	307 174,4 Kč
1NP.	56,78	Kancelář	161 255,2 Kč
1NP.	49,05	Kancelář	139 302 Kč
1NP.	49,78	Kancelář	141 375,2 Kč
1NP.	43,26	Kancelář	122 858,4 Kč
1NP.	28,41	Kancelář	80 684,4 Kč
1NP.	59,46	Kancelář	168 866,4 Kč
1NP.	130,75	Kancelář	371 330 Kč
1NP.	59	Kancelář	167 560 Kč
1NP.	37,41	Kancelář	106 244,4 Kč
1NP.	19,4	Kancelář	55 096 Kč
1NP.	46,53	Kancelář	132 145,2 Kč
1NP.	14,58	Kancelář	41 407,2 Kč
			2 315 395,2 Kč

Cena celkem: 2 315 396,- Kč

Tab. 7 Výnos kancelářských prostor 2NP

	Výměra/m ²	Využití	Výnos (nájem)
2NP.	10,47	Kancelář	29 734,8 Kč
2NP.	113,75	Kancelář	323 050,0 Kč
2NP.	58,91	Kancelář	167 304,4 Kč
2NP.	46,37	Kancelář	131 690,8 Kč
2NP.	48,76	Kancelář	138 478,4 Kč
2NP.	42,51	Kancelář	120 728,4 Kč
2NP.	28,46	Kancelář	80 826,4 Kč
2NP.	25,86	Kancelář	73 442,4 Kč
2NP.	33,46	Kancelář	95 026,4 Kč
2NP.	164,52	Kancelář	467 236,8 Kč
2NP.	28,16	Kancelář	79 974,4 Kč
2NP.	58,36	Kancelář	165 742,4 Kč
2NP.	75,06	Kancelář	213 170,4 Kč
			2 086 406,0 Kč

Cena celkem: 2 086 406,- Kč

Tab. 8 Výnos kancelářských prostor 3NP

	Výměra/m ²	Využití	Výnos (nájem)
3NP.	10,47	Kancelář	29 734,8 Kč
3NP.	117,8	Kancelář	334 552,0 Kč
3NP.	61,77	Kancelář	175 426,8 Kč
3NP.	26,96	Kancelář	76 566,4 Kč
3NP.	47,22	Kancelář	134 104,8 Kč
3NP.	46,54	Kancelář	132 173,6 Kč
3NP.	54,15	Kancelář	153 786,0 Kč
3NP.	79,89	Kancelář	226 887,6 Kč
3NP.	159,4	Kancelář	452 696,0 Kč
3NP.	46,83	Kancelář	132 997,2 Kč
3NP.	22,45	Kancelář	63 758,0 Kč
3NP.	21,22	Kancelář	60 264,8 Kč
3NP.	52,61	Kancelář	149 412,4 Kč
3NP.	24,43	Kancelář	69 381,2 Kč
			2 191 741,6 Kč

Cena celkem: 2 191 742,- Kč

Tab. 9 Výnos kancelářských prostor 4NP

	Výměra/m ²	Využití	Výnos (nájem)
4NP.	11,52	Kancelář	32 716,8 Kč
4NP.	33,5	Kancelář	95 140,0 Kč

4NP.	38,48	Kancelář	109 283,2 Kč
4NP.	26,41	Kancelář	75 004,4 Kč
4NP.	39,86	Kancelář	113 202,4 Kč
4NP.	32,73	Kancelář	92 953,2 Kč
4NP.	26,78	Kancelář	76 055,2 Kč
4NP.	34,13	Kancelář	96 929,2 Kč
4NP.	33,85	Kancelář	96 134,0 Kč
4NP.	56,92	Kancelář	161 652,8 Kč
4NP.	136,94	Kancelář	388 909,6 Kč
4NP.	62,11	Kancelář	176 392,4 Kč
4NP.	41,51	Kancelář	117 888,4 Kč
4NP.	77,4	Kancelář	219 816,0 Kč
4NP.	30,75	Kancelář	87 330,0 Kč
			1 939 407,6 Kč

Cena celkem: 1 939 408,- Kč

Celkové výnosy za nájemné činí 12 508 100,- Kč/rok.

Pronajímatelná plocha: 4 405 m²

Cena za 1m²/rok bez zisku: 855,- Kč

Celkové náklady činí 3 766 278,- Kč/rok

Výpočet: 4 405*855 = 3 766 275,- Kč

Výpočet: 12 508 100 – 3 766 275= 8 741 825,- Kč

Celkový zisk: 8 741 825,- Kč

7.5 Nastavení peněžních toků měsíčních z pohledu příjmů

Nastavení peněžních toků měsíčních v Paláci Padowetzi proběhlo po analýze konkurenčního prostředí. Byla stanovena cena pronájmu obchodních prostor za 1m² v Paláci Padowetzi za 2 840,- Kč. Po zjištění zisku z jednotlivých pater viz. Kapitola 6.4 byly analyzovány příjmy za jednotlivé měsíce.

Tab. 10 Směr ulice Masarykova + Bašty příjem z obchodních prostorů

	Výměra/m ²	Využití	Příjem za měsíc
Přízemí	54,7	Obchod	12 946 Kč
Přízemí	42,2	Obchod	9 987Kč
Přízemí	30,6	Obchod	7 242 Kč
Přízemí	50,5	Obchod	11 952 Kč
Přízemí	5	Směnárna	1 183 Kč
Přízemí	128,1	Banka	30 317 Kč
Přízemí	236,5	Obchod	55 972 Kč
Přízemí (dvůr)	76,6	Kadeřnictví	18 129 Kč
			147 728 Kč

Příjem celkem: 147 728,- Kč

Tab. 11 Směr Masarykova + Bašty příjem z obchodních prostorů

	Výměra/m ²	Využití	Příjem za měsíc
Poschodí	487,5	Restaurace	115 375 Kč
			115 375 Kč

Příjem celkem 115 375,- Kč

Tab. 12 Směr ulice Bašty příjem z obchodních prostor

	Výměra/m ²	Využití	Příjem za měsíc
Poschodí	288	Restaurace	68 160 Kč
			68 160 Kč

Příjem celkem: 68 160,- Kč

Tab. 13 Příjem z kancelářských prostor 1NP

	Výměra/m ²	Využití	Příjem za měsíc
1NP.	84,7	Kancelář	20 045,7 Kč
1NP.	19	Kancelář	4 496,7 Kč
1NP.	9,01	Kancelář	2 132,4
1NP.	108,16	Kancelář	25 597,9 Kč
1NP.	56,78	Kancelář	13 437 Kč

1NP.	49,05	Kancelář	11 608,5 Kč
1NP.	49,78	Kancelář	11 781,3 Kč
1NP.	43,26	Kancelář	10 238,2 Kč
1NP.	28,41	Kancelář	6 723,7 Kč
1NP.	59,46	Kancelář	14 072,2 Kč
1NP.	130,75	Kancelář	30 944,2 Kč
1NP.	59	Kancelář	13 963,3 Kč
1NP.	37,41	Kancelář	8 853,7 Kč
1NP.	19,4	Kancelář	4 591,3 Kč
1NP.	46,53	Kancelář	11 012,1 Kč
1NP.	14,58	Kancelář	3 450,6
			192 949,7 Kč

Příjem celkem: 192 950,- Kč

Tab. 14 Příjem z kancelářských prostor 2NP

	Výměra/m ²	Využití	Příjem za měsíc
2NP.	10,47	Kancelář	2 477,90 Kč
2NP.	113,75	Kancelář	26 920,83 Kč
2NP.	58,91	Kancelář	13 942,03 Kč
2NP.	46,37	Kancelář	10 974,23 Kč
2NP.	48,76	Kancelář	11 539,87 Kč
2NP.	42,51	Kancelář	10 060,70 Kč
2NP.	28,46	Kancelář	6 735,53 Kč
2NP.	25,86	Kancelář	6 120,20 Kč
2NP.	33,46	Kancelář	7 918,87 Kč
2NP.	164,52	Kancelář	38 936,40 Kč
2NP.	28,16	Kancelář	6 664,53 Kč
2NP.	58,36	Kancelář	13 811,87 Kč
2NP.	75,06	Kancelář	17 764,20 Kč
			173 867,17 Kč

Příjem celkem 173 868,- Kč

Tab. 15 Příjem z kancelářských prostor 3NP

	Výměra/m ²	Využití	Příjem za měsíc
3NP.	10,47	Kancelář	2 477,90 Kč
3NP.	117,8	Kancelář	27 879,33 Kč
3NP.	61,77	Kancelář	14 618,90 Kč
3NP.	26,96	Kancelář	6 380,53 Kč
3NP.	47,22	Kancelář	11 175,40 Kč
3NP.	46,54	Kancelář	11 014,47 Kč

3NP.	54,15	Kancelář	12 815,50 Kč
3NP.	79,89	Kancelář	20 626,15 Kč
3NP.	159,4	Kancelář	37 724,67 Kč
3NP.	46,83	Kancelář	11 083,10 Kč
3NP.	22,45	Kancelář	5 313,17 Kč
3NP.	21,22	Kancelář	5 022,07 Kč
3NP.	52,61	Kancelář	12 451,03 Kč
3NP.	24,43	Kancelář	5 781,77 Kč
			182 623,17 Kč

Příjem celkem: 182 624,- Kč

Tab. 16 Příjem kancelářských prostor 4 NP

	Výměra/m ²	Využití	Příjem za měsíc
4NP.	11,52	Kancelář	2 726,40 Kč
4NP.	33,5	Kancelář	7 928,33 Kč
4NP.	38,48	Kancelář	9 106,93 Kč
4NP.	26,41	Kancelář	6 250,37 Kč
4NP.	39,86	Kancelář	9 433,53 Kč
4NP.	32,73	Kancelář	7 746,10 Kč
4NP.	26,78	Kancelář	6 337,93 Kč
4NP.	34,13	Kancelář	8 077,43 Kč
4NP.	33,85	Kancelář	8 011,17 Kč
4NP.	56,92	Kancelář	13 471,07 Kč
4NP.	136,94	Kancelář	32 409,13 Kč
4NP.	62,11	Kancelář	14 699,37 Kč
4NP.	41,51	Kancelář	9 824,03 Kč
4NP.	77,4	Kancelář	18 318,00 Kč
4NP.	30,75	Kancelář	7 277,50 Kč
			161 617,30 Kč

Příjem celkem 161 618,- Kč

Měsíční příjmy byly definovány pomocí tabulek Tab.3 – Tab.9 z ročních výnosů.

Příjem za měsíc:

Tab. 10: 147 728,- Kč

Tab. 11: 115 375,- Kč

Tab. 12: 68 160,- Kč

Tab. 13: 192 950,- Kč

Tab. 14: 173 868,- Kč

Tab. 15: 182 624,- Kč

Tab. 16: 161 618,- Kč

Celkové příjmy za měsíc: 1 042 323,- Kč

Celkové příjmy za rok: 12 507 876,- Kč

7.6 Nastavení peněžních toků měsíčních z pohledu výdajů

Náklady v Paláci Padowtzi za rok 2016 byly identifikovány jako náklady vyúčtované nájemcům a náklady placené majitelem.

Výdaje za měsíc:

Náklady vyúčtované nájemcům: 3 020 000,- Kč/rok

Náklady placené majitelem: 747 000,- Kč/rok

Celkové výdaje: 3 767 000,- Kč/rok

Celkové výdaje za měsíc: 313 917,- Kč

7.7 Nastavení měsíčních peněžních toků

Nastavení měsíčních peněžních toků proběhlo po identifikování jednotlivých příjmu z obchodních prostor. Celkové příjmy byly stanoveny částkou 1 042 323,-Kč za měsíc. Celkový zisk se tak pohybuje v 730 145,- Kč za měsíc. Celkový zisk za rok je 8 740 872,- Kč.

Celkové příjmy za měsíc/Celkové výdaje za měsíc

1 042 323,- Kč/313 917,- Kč

Celkový zisk za měsíc: 728 406,- Kč

Celkový zisk za rok: 8 740 872,- Kč

Po analýze jednotlivých pater podlaží proběhlo identifikování měsíčních peněžních toků.

8 Závěr

Cílem práce bylo stanovit rentabilní nájemné (příjem) pro pronájem vybraného obchodního prostoru při respektování konkurenčního prostředí.

Výstupem bakalářské práce je zpracovaná analýza výše nabídky konkurenčních prostor a následné stanovení výše nájemného vybraného objektu Palác Padowetz. Následovalo nastavení peněžních toků v rámci nájemného a v rámci provozních nákladů. Měsíční toky dále byly porovnány z pohledu výdajů (nákladů) a výnosů (nájemné) a byl identifikován zisk.

V teoretické části byly vysvětleny jednotlivé pojmy, které bylo nutno nastudovat pro vypracování případové studie, praktické části. Byl vysvětlen pojem stavební objekt a další názvosloví. Dále byl popsán vznik podniku, jeho fungování a celkový cyklus pohybu peněžních toků v podniku. V následující kapitole byl identifikován pojem provozních nákladů. Celá teoretická část byla ukončena vysvětlením stanovení obvyklé ceny při pronájmu nemovitostí.

Praktická část bakalářské práce se již zabírala konkrétní nemovitostí „Palác Padowetz“. Byly identifikovány náklady související s provozem objektu, jak náklady vyúčtované nájemcům tak náklady placené majitelem. Poté byla stanovena analýza výše nájemného konkurenčních prostor v oblasti Brna v blízkosti Paláce Padowtze. Po této analýze bylo možné nastavit nabídku výši nájmu obchodních prostorů. Následovala nastavení peněžních toků v rámci nájemného a v rámci provozních nákladů. Vše bylo porovnáno i v případě měsíčních příjmů a výdajů. Výsledkem je stanovení rentabilního nájemného v dané nemovitosti.

Bakalářská práce ukázala, že při nastavení výše nájemného obchodních prostor je vždy důležité provést analýzu konkurenčních nabídek. Zejména při investování do velkých nemovitostí a nastavení peněžních toků tak, aby byla investice do nemovitosti zisková.

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] MARKOVÁ, Leonora. *Ceny ve stavebnictví*, studijní opory, VUT FAST BRNO
- [2] SYNEK, Miroslav a kolektiv. *Ekonomika a řízení podniku*, učební texty pro inženýrské studium, VŠE Praha 1997, ISNB 80-7079-273-6
- [3] SEDLÁČEK, Jaroslav. *CAH FLOW*. 2. Aktualit. vyd. Brno: Computer Press, a.s., 2010, ISNB 978-80-251-3130-5
- [4] HEJDUKOVÁ, Amálie. HRONÍKOVÁ, Marta. ŠMAJSTRLOVÁ, Eva. *UČETNICTVÍ*, studijní opory, VUT FAST BRNO
- [5] VALACH, Josef. *Finanční řízení podniku*. 2. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 1999. ISBN 80-86119-21-1
- [6] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí: VIII. Přepřacované a doplněné vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno. ISBN 978-80-7204-630-0
- [7] Palác Padowetz, www.wikipedia.org, [citováno: 20. 4. 2018], dostupné: https://cs.wikipedia.org/wiki/Pal%C3%A1c_Padowetz
- [8] Palác Padowetz, www.padowetz.cz, [citováno: 20. 4. 2018], dostupné: <http://www.padowetz.cz/past.php>
- [9] Brno internetová encyklopedie dějin Brna , www.encyklopedie.brna.cz, [citováno: 20. 4. 2018] dostupné: https://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_osobnosti&load=18383

10 SEZNAM ZKRATEK

1NP. – 1. nadzemní podlaží

2NP. – 2. nadzemní podlaží

3NP. – 3. nadzemní podlaží

4NP. – 4. nadzemní podlaží

5NP. – 5. nadzemní podlaží

6NP. – 6. nadzemní podlaží

m² – metr čtvereční

m – metr

měs. – měsíc

a.s. – akciová společnost

11 SEZNAM TABULEK

Tab.1 Specifikace výměry objektu „Palác Padowetz“	33
Tab. 2 Výše nájemného konkurenčních prostor.....	39
Tab. 3 Směr ulice Masarykova + Bašty výnos obchodních prostor.....	41
Tab. 4 Směr ulice Masarykova + Bašty výnos obchodních prostor.....	42
Tab. 5 Směr ulice Bašty výnos obchodních prostor.....	42
Tab. 6 Výnos kancelářských prostor 1NP	42
Tab. 7 Výnos kancelářských prostor 2NP	43
Tab. 8 Výnos kancelářských prostor 3NP	43
Tab. 9 Výnos kancelářských prostor 4NP	43
Tab. 10 Směr ulice Masarykova + Bašty příjem z obchodních prostorů	45
Tab. 11 Směr Masarykova + Bašty příjem z obchodních prostorů.....	45
Tab. 12 Směr ulice Bašty příjem z obchodních prostor	45
Tab. 13 Příjem z kancelářských prostor 1NP	45
Tab. 14 Příjem z kancelářských prostor 2NP	46
Tab. 15 Příjem z kancelářských prostor 3NP	46
Tab. 16 Příjem kancelářských prostor 4 NP.....	47

12 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Rozdělení podnikových financí	18
Obr. 2 Popis výkazu CASH FLOW	19
Obr. 3 Výsledek hospodaření podniku	21
Obr. 4. Původní hotel „U císaře rakouského“	29
Obr. 5 Otevírací dvířka, která sloužila k přihazování uhlí do hotelových pokojů (původní)	30
Obr. 6 Chodba Paláce Padowtze nad schodištěm	31
Obr. 7 Vstupní dveře do kanceláře	31
Obr. 8 Vstup do restaurace Padowetz original restaurant z ulice Bašty	32
Obr. 9 Pohled do nádvoří Paláce Padowtze	32